

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	7Cdo/56/2025
Identifikačné číslo spisu:	7120206748
Dátum vydania rozhodnutia:	26.11.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Martina Valentová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:7120206748.2

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Martiny Valentovej a členov senátu JUDr. Petra Brňáka a JUDr. Andrey Dudášovej v spore žalobkyne Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., Košice, Južné nábrežie 13, IČO: 44518684, proti žalovaným 1/ O. K., narodenému XX. M. XXXX, C., O. XX/X a 2/ M. K., narodenej XX. M. XXXX, C., O. XX/X, zastúpenej advokátskou kanceláriou HUSAR AND PARTNERS S.R.O., Košice, Vojenská 14, IČO: 53519141, o vypratanie bytu, v súčasnosti vedenom na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 25C/17/2020, o dovolaní žalovanej 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 24. marca 2022 sp. zn. 2Co/214/2021, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a .

Žalobkyňa má nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Košice I - v súčasnosti Mestský súd Košice (ďalej aj „prvostupňový súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 27. mája 2021, č.k. 25C/17/2020-45 uložil žalovaným povinnosť vypratať byt č. X, nachádzajúci sa v C., na O., pozostávajúci z troch izieb, kuchyňa a príslušenstva, a to do 30 dní odo dňa zabezpečenia náhradného ubytovania (výrok I.). Zároveň žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške (výrok II.).

1.1. Vychádzajúc z ustanovení § 123, § 124, § 126 ods. 1, 2, § 663, § 664, § 671, § 685 ods. 1, § 676 ods. 1, § 677 ods. 1, § 703 ods. 1, § 710, § 711 ods. 1 písm. d/, § 712a ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“), § 46 ods. 1, 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len „OSP“ alebo „Občiansky súdny poriadok“), § 470 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“ alebo „Civilný sporový poriadok“), ako aj čl. 20 ods. 1 zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že podaná žaloba je dôvodná, preto jej vyhovel a uložil žalovaným povinnosť vypratať žalovanú nehnuteľnosť, avšak v zmysle § 712a ods. 3 OZ toto vypratanie podmienil zabezpečením náhradného ubytovania, a to poukazujúc na okolnosti významné pre aplikáciu § 3 ods. 1

OZ, keď vzal do úvahy, že žalovaní postupne uhrádzali všetky nedoplatky na byte, keďže medzi stranami sporu nebolo sporné, že dlh na istine na nájomnom v súčasnosti už neexistuje, ako i súčasnú sociálnu situáciu žalovaného 1/, ktorý je nezamestnaný, vedený na Úrade práce, má zdravotné problémy a v prípade vypratania bez bytovej náhrady by došlo k zhoršeniu jeho životnej situácie.

1.2. Prvoinštančný súd mal za preukázané, že žalobkyňa je správcou predmetného bytu, ktorý žalovaní užívajú bez právneho titulu a ktorého boli spoločnými nájomcami na základe Zmluvy o nájme bytu z 23. septembra 1997. Dňa 11. novembra 2013 bola žalovaným daná výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ z dôvodu, že hrubo porušili povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že neplatili riadne a včas nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace. Žalovaný 1/ danú výpoveď z nájmu bytu prevzal 19. decembra 2013, o čom svedčí i doručka a potvrdenie tejto skutočnosti samotným žalovaným. Žalovanej 2/ bola uvedená výpoveď doručená v súlade s § 46 ods. 2 OSP dňa 08. januára 2014, kedy sa zásielka vrátila žalobkyni a v ktorom prípade žalovaná 2/ potvrdila, že v rozhodnom období doručovania výpovede, t. j. v decembri 2013 sa zdržiavala a bývala v žalovanej nehnuteľnosti. Poukázal, že z uvedeného dôvodu čestné prehlásenie matky žalovanej 2/ zo 07. júna 2016, podľa ktorého sa mala zdržiavať na adrese v E. nebral do úvahy, nakoľko keby bola táto skutočnosť pravdivá, žalovaná 2/ by ju tvrdila od začiatku konania a tento listinný dôkaz by predložila už v čase takéhoto tvrdenia. Preto podľa súdu prvej inštancie výpovedná doba uplynula v zmysle doručených výpovedí dňa 30. apríla 2014, od kedy žalovaní užívajú predmetný byt bez právneho dôvodu, ktorým konaním neoprávnene zasahujú do vlastníckeho práva Mesta Košice, pričom správu daného bytu vykonáva žalobkyňa.

1.3. Zo skutkových zistení mal preukázané, že vlastník bytu Mesto Košice zmluvou o výkone správy č. XXXX/XXXX z 1. decembra 2008 uzavretou so žalobcom zveril žalobcovi do správy predmetný byt. Prvoinštančný súd zvažil uplatnenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka pri poskytnutí bytovej náhrady vzhľadom na postupné uhradenie nedoplatkov na byte, sociálnu situáciu žalovaného 1/ spočívajúcu v nezamestnanosti a zdravotnom stave a preto uložil žiadanú povinnosť až po zabezpečení bytovej náhrady vo forme náhradného ubytovania.

2. Krajský súd v Košiciach (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalovanej 2/ rozsudkom z 24. marca 2022, č.k. 2Co/214/2021-132, napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP (výrok I.) a stranám sporu nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal (výrok II.).

2.1. V odôvodnení rozhodnutia poukázal i na to, že po preskúmaní napadnutého rozsudku a predchádzajúceho procesného postupu súdu v konaní z hľadisk uplatnených odvolacích dôvodov a v rozsahu námietok žalovanej 2/ vymedzených v podanom odvolaní dospel k záveru, že odvolanie proti rozsudku súdu prvej inštancie nie je opodstatnené a uplatnené odvolacie dôvody nie sú preukázané. Mal za to, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu dostatočnom pre úplné zistenie skutkového stavu, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa zásad vyplývajúcich z § 191 a nasl. CSP, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správne závery o právach a povinnostiach sporových strán, pričom rozsudok aj náležite odôvodnil, a teda spĺňa kritériá riadneho odôvodnenia podľa § 220 ods. 2 CSP. Zdôraznil, že odvolacie námietky žalovanej 2/ už boli predmetom dokazovania pred súdom prvej inštancie a ten sa s nimi dôsledne vysporiadal pri rozhodovaní v danej veci.

2.2. Vo vzťahu k námietke žalovanej 2/ ohľadom nedostatku aktívnej vecnej legitimácie žalobkyne uviedol, že v zhode so záverom súdu prvej inštancie ju považuje za nedôvodnú, keďže zo Zmluvy o výkone správy majetku Mesta Košice č. XXXX/XXXX, uzavretej podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a Dodatku č. 1 zo dňa 01. 07. 2009 čl. III., je správca oprávnený a povinný v mene a na účet vlastníka vyhotovovať a podpisovať žaloby na vypratanie bytov patriacich Mestu Košice a zastupovať ho vo všetkých konaniach súvisiacich s vyprataním. Podľa čl. VI. zmluvy správca - žalovaný (správne má byť žalobkyňa) vykonáva správu samostatne, vo vlastnom mene. Mesto Košice ako vlastník bytu správu svojho majetku teda delegovalo na žalovaného (správne má byť žalobkyňa) a to vrátane podávania žalôb o vypratanie bytu, žalovaný (správne má byť žalobkyňa) je teda aktívne vecne legitimovaný v tomto spore.

2.3. Odvolací súd tiež zdôraznil, že i námietka žalovanej 2/ týkajúca sa nesprávneho právneho posúdenia v prípade nezamietnutia žaloby pre výkon práv v rozpore s dobrými mravmi neobstojí. V posudzovanom

keďže bola splnená zákonná podmienka dania výpovede z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ, čo žalovaná ani nenamietala a dlh na nájomnom a platbách za služby spojené s užívaním bytu skutočne aj bez penálov predstavoval vysokú čiastku. To, že v priebehu času bola istina splatená aj s časťou sankcií (aj v exekučných konaniach) ešte nezakladá záver, že je v rozpore s dobrými mravmi zákonne použiť ustanovenie zákona a dať nájomcovi dôvodnú výpoveď. Nejde totiž o situáciu, kedy žalovaní ako nájomcovia skutočne neplatili nájomné len krátky čas nad dobu 3 mesiace, a po doručení výpovede z nájmu bytu hneď dlh uhradili. Je nepochybné, že výpoveď z nájmu bytu z 11. novembra 2015 nebola určená za neplatnú, vlastník bytu Mesto Košice odoprelo opätovne so žalovanou uzavrieť novú nájomnú zmluvu na tento byt a tak žalovaní byt užívajú bez právneho dôvodu.

2.4. V nadväznosti na argumentáciu žalovanej 2/ súvisiacu s právom na obydlie, ktoré jej zaručuje ústava záverom poukázal, že v prípade žalôb o vypratanie bytu je pre posúdenie, či výkon určitého práva alebo povinnosti je či nie je v rozpore s dobrými mravmi, je náležité posúdenie záujmu vlastníka uplatňujúceho ochranu svojho vlastníckeho práva (žalobkyňa ako poverený správca vlastníka predmetného bytu sa domáha ochrany svojho vlastníckeho práva) vo vzťahu k vypratávanej veci a na druhej strane záujem vypratávaneho subjektu, u ktorého sa môže za určitých okolností javiť jeho vypratanie za neprimerane tvrdé. V kontexte s judikatúrou Ústavného súdu Slovenskej republiky, či Európskeho súdu pre ľudské práva je právo na obydlie právom základným, no jeho ochranu nemožno považovať za bezhraničnú, keď povinnosťou súdu je vychádzať z preukázaných skutočností rozhodných pre posúdenie danej veci. Preto poukazujúc i na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) sp. zn. 4Cdo 53/2015 nemôže byť v posudzovanom prípade na ťarchu vlastníka vypratávaneho bytu za situácie, keď žalovaní si dlhodobo neplnili svoje základné povinnosti (platenie nájomného).

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalovaná 2/ (ďalej aj „dovolateľka“), ktoré vyvodzovala z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

3.1. Po stručnom zhrnutí doterajšieho priebehu konania a dôvodov rozhodnutí súdov nižšej inštancie žalovaná 2/ videla nesprávne právne posúdenie pri riešení otázky „Či aktívna vecná legitimácia v konaní o vypratanie bytu môže existovať aj na strane iného subjektu ako na strane vlastníka bytu, a to z dôvodu uzavretia zmluvy o správe majetku, kde vlastník bytu na takýto úkon iný subjekt splnomocní v jeho mene a na jeho účet.“. Podľa žalovanej 2/ mala byť nastolená právna otázka vyriešená tak, že na strane žalobkyne nie je daná aktívna vecná legitimácia, nakoľko vlastníkom bytu je Mesto Košice a žalobkyňa mohla v konaní vystupovať len ako tzv. priamy zástupca Mesta Košice a žalobu podávať v jeho mene, a teda nie v mene vlastnom. S poukazom na čl. III Zmluvy o správe majetku Mesta Košice č. XXXX/XXXX v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a dodatku č. I z 01. júla 2009 uviedla, že medzi žalobkyňou a Mestom Košice síce došlo k uzavretiu zmluvy, na základe ktorej vzniklo tzv. priame zastúpenie, pri ktorom je žalobkyňa ako zástupkyňa oprávnená v mene a na účet Mesta Košice podať žaloby o vypratanie bytu, avšak toto zmluvné dojednanie neznamená, že zástupkyňa môže žalobu podať vo vlastnom mene obdobne ako v prípade uzatvorenia mandátnej zmluvy.

3.2. Za nesprávne právne posúdenú dovolateľka považovala i právnu otázku „Či nie je potrebné žalobu o vypratanie bytu zamietnuť pre rozpor s dobrými mravmi, ak dlžná suma pre ktorú bola doručovaná výpoveď z nájmu bytu je v čase rozhodovania súdu v celom rozsahu zaplatená a žalovaní uhradili okrem dlžnej sumy aj poplatky z omeškania v rozsahu 25.000 eur.“. Podľa názoru žalovanej 2/ je správne riešenie tejto dovolacej otázky také, že ak v čase rozhodovania súdu o vypratání bytu bola zo strany žalovaných uhradená dlžná istina, ako aj poplatky z omeškania, a preto bolo potrebné žalobu o vypratanie bytu zamietnuť pre rozpor s dobrými mravmi. Mala za to, že postup, kedy žalobkyňa čaká s vymožením dlžnej sumy v exekučnom konaní dlhšiu dobu a na základe toho vznikne situácia, kedy väčšina príjmu dlžníkov je exekvovaná na neúmerne poplatky z omeškania a nemôže dochádzať k zaplateniu neuhradenej istiny za iné obdobie, vykazuje v konečnom dôsledku znaky konania v rozpore s dobrými mravmi. Ak žalobkyni uhradili okrem dlžnej istiny aj poplatky z omeškania, bolo by v rozpore s dobrými mravmi požadovať od žalovaných, aby vypratali prenajímaný byt. Preto by v prejednávanej veci mal prevážiť záujem na ochrane základného práva žalovaných na obydlie a súkromie nad právom žalobkyne na ochranu jej vlastníckeho práva.

3.3. Žalovaná 2/ navrhla dovolaciemu súdu zrušiť rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a rozhodnutie. Zároveň žiadala, aby dovolací súd v zmysle § 444 ods. 2 CSP odložil

vykonateľnosť dovolaním napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z dôvodu obavy zo straty jej jediného bývania v prípade začatia exekučného konania súvisiaceho s vypratáním predmetnej nehnuteľnosti.

4. Žalobkyňa sa vo vyjadrení k dovolaniu nestotožnila s dovolacou argumentáciou žalovanej 2/ a navrhlá, aby dovolací súd podané dovolanie zamietol ako nedôvodné.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“) uznesením č. k. 7Cdo/200/2022 z 30. septembra 2024 dovolanie odmietol podľa § 447 písm. f) CSP z dôvodu riadneho nevymedzenia dovolacích otázok vzhľadom na to, že v podstatnom išlo o otázky skutkovej povahy.

6. Uznesenie najvyššieho súdu (aj krajského súdu) napadla žalovaná 2/ ústavnou sťažnosťou, ktorej ústavný súd vo vzťahu k uzneseniu najvyššieho súdu vyhovel nálezom č. k. III. ÚS 72/2025-39 z 26. marca 2025, zrušil uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 7Cdo/200/2022 z 30. septembra 2024 a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

6.1. Z odôvodnenia nálezu vyplýva, že sťažovateľka v dovolacom konaní spochybňovala právny záver krajského súdu o nedostatku aktívnej vecnej legitimácie žalobcu a o (ne)aplikovaní kategórie dobrých mravov. Najvyšší súd tieto otázky podľa ústavného súdu nesprávne označil za skutkové, hoci sťažovateľka nespochybňovala skutkové zistenia, ale len právne posúdenie, či ustálený obsah zmluvy zakladá procesné oprávnenie žalobcu a či výkon práva žalobcu nebol v rozpore s dobrými mravmi. Nesprávne vyhodnotenie povahy dovolacích otázok najvyšším súdom viedlo k odmietnutiu meritórneho preskúmania dovolania a porušeniu práva sťažovateľky na súdnu ochranu a spravodlivé súdne konanie.

7. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP) v zákonnej lehote (§ 427 ods. 1 CSP), skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania, bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) viazaný právnym názorom ústavného súdu vysloveným v náleze (§ 134 ods. 2 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 413/2019 Z. z.) dospel k záveru, že dovolanie je prípustné vzhľadom na uplatnený dovolací dôvod (§ 421 ods. 1 písm. b) CSP), avšak nie je dôvodné.

8. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok. Mimoriadnej povahe dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. Pokiaľ zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

9. Podľa § 421 ods. 1 CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

10. V zmysle § 432 ods. 1 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Podľa § 432 ods. 2 CSP sa dovolací dôvod vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

11. V danom prípade dovolateľka vyvodzuje prípustnosť dovolania z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Dovolací súd skôr ako pristúpi k posúdeniu, či je opodstatnená argumentácia dovolateľky o nesprávnom právnom posúdení veci považuje za podstatné zdôrazniť, že viazanosť právnym názorom vysloveným v rozhodnutí ústavného súdu, § 134 ods. 1 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky upravuje, čo sa v teórii označuje ako vertikálny precedens s kasačnou

záväznosťou, kde „vyšší“ orgán prikazuje „nižšiemu“, ako má vo veci ďalej postupovať a rozhodnúť. Orgán verejnej moci je po náleze ústavného súdu povinný ho vykonať a riadiť sa ním pri prerokovávaní a rozhodovaní vo veci. Vec musí rozhodnúť a posúdiť tak, ako mu ústavný súd prikázal (k tomu viď aj L'ALÍK, M., L'ALÍK, T. Zákon o ústavnom súde. Komentár. Bratislava: WOLTERS KLUVER SR, 2019, s. 404).

11.1. Viazanosť právnym názorom vyjadreným v kasačnom rozhodnutí inštančne vyššieho súdu (ale i právneho názoru vyjadreného v náleze ústavného súdu, ktorý stricto sensu nie je inštančne vyšším súdom) vyplýva zo zmyslu kasácie v právnom poriadku. Ak by tomu tak nebolo, kasačná právomoc vyšších súdov (v danom prípade ústavného súdu) by nemala rozumný zmysel a musela by byť nahradená právomocou apelačnou (k tomu pozri publikáciu Bobek, Kühn a kol.: Judikatura a právní argumentace, Vydavatelství Auditorium, Praha, 2013, str. 104,105).

11.2. Najvyšší súd v súvislosti s kasačnou záväznosťou rozhodnutia ústavného súdu si je vedomý kasačnej záväznosti náleзов ústavného súdu ako záväznosti takmer absolútnej, keď nielen výrok nálezu, ale aj nosné dôvody uvedené v jeho odôvodnení sú záväzné, pretože vyjadrujú názor ústavného súdu, ktorý tak interpretuje princípy aplikácie práva, pristúpil k nasledujúcemu prejednávaniu dovolania žalovanej 2/.

12. Dovolací súd zároveň akcentuje, že je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je procesnou povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a označiť v dovolaní náležitým spôsobom dovolací dôvod (§ 421 CSP v spojení s § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dôvodom prípustnosti dovolania.

13. Žalovaná 2/ ako prvú formulovala právnu otázku nasledovne: „Či aktívna vecná legitimácia v konaní o vypratanie bytu môže existovať aj na strane iného subjektu ako vlastníka bytu, a to z dôvodu uzavretia zmluvy o správe majetku, kde vlastník bytu splnomocní iný subjekt konať v jeho mene a na jeho účet.“ Podľa žalovanej 2/ mala byť otázka vyriešená tak, že žalobkyňa nemá aktívnu vecnú legitimáciu, pretože vlastníkom bytu je Mesto Košice a žalobkyňa môže konať iba ako priamy zástupca mesta, teda v jeho mene, nie vo vlastnom. S poukazom na čl. III Zmluvy o správe majetku Mesta Košice č. XXXX/XXXX v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a dodatku č. I z 01. júla 2009 žalovaná uviedla, že medzi žalobkyňou a Mestom Košice vzniklo tzv. priame zastúpenie. Podľa tohto zmluvného ustanovenia je žalobkyňa oprávnená v mene a na účet mesta podať žaloby o vypratanie bytu, avšak toto dojednanie podľa žalovanej neumožňuje podať žalobu vo vlastnom mene, obdobne ako pri mandátnej zmluve.

13.1. Odvolací súd poukázal, že zo Zmluvy o výkone správy majetku Mesta Košice č. XXXX/XXXX, uzavretej podľa zákona č. 138/1991 Zb. a jej Dodatku č. 1 zo dňa 01. 07. 2009, vyplýva, že správca (žalobkyňa) je oprávnený a povinný v mene a na účet vlastníka vyhotovovať a podpisovať žaloby na vypratanie bytov patriacich mestu a zastupovať mesto vo všetkých konaniach súvisiacich s vypratáním. Podľa čl. VI zmluvy vykonáva správca správu samostatne, vo vlastnom mene, na účet vlastníka. Zmluvné ustanovenie teda priznáva žalobkyňi aktívne oprávnenie konať v súvislosti s nakladaním s bytom a zabezpečovať výkon vlastníckych práv mesta vo vymedzenom rozsahu, pričom tento rozsah zahŕňa aj podanie žaloby o vypratanie bytu.

14. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej sa zo skutkových zistení vyvodzujú právne závery a aplikuje sa na ne konkrétna právna norma. Nesprávne právne posúdenie nastáva, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak ho nesprávne interpretoval, prípadne zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

15. Aktívnou vecnou legitimáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva žalobcovi procesné právo uplatňovať si svoj hmotnoprávny nárok. Súd žalobe môže vyhovieť len vtedy, ak žalobca je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia; ak sa toto v konaní nepreukáže, žaloba sa zamietne pre nedostatok aktívnej vecnej legitimácie. V danom prípade nebolo sporné, že žalobkyňa ako správca sa na základe zmluvy o výkone správy domáha vypratania bytu, ktorého vlastníkom je Mesto Košice.

16. Z obsahu Zmluvy o výkone správy majetku Mesta Košice č. XXXX/XXXX a jej Dodatku č. 1 z 01. júla 2009 vyplýva, že správca je oprávnený: v mene a na účet vlastníka vyhotovovať a podpisovať žaloby na vypratanie bytov patriacich vlastníkovi, zastupovať vlastníka vo všetkých súvisiacich s vypratáním bytov patriacich vlastníkovi. Správca správu vykonáva samostatne, vo vlastnom mene, na účet vlastníka.

16.1. Zmluvné dojednanie priznáva správcovi aktívne oprávnenie konať a zabezpečovať výkon vlastníckych práv mesta, pričom tento rozsah zahŕňa aj podanie žaloby o vypratanie bytu a zastupovanie vlastníka v konaniach súvisiacich s vypratáním bytov patriacich vlastníkovi.

17. Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/86/2017 z 30. mája 2018 uvádza, že správca majetku obce je oprávnený konať pred súdmi v záležitostiach týkajúcich sa správy majetku, pričom osobitné plnomocenstvo na takéto konanie nie je potrebné. Hoci označené rozhodnutie rieši zákonné zastúpenie, jeho záver podporuje aj výklad, že zmluvný správca konajúci vo vlastnom mene a na účet vlastníka môže byť aktívne vecne legitimovaný.

18. Námietačka dovolateľky, podľa ktorej zmluvné ustanovenie umožňuje žalobkyni konať iba ako priamy zástupca mesta a nie vo vlastnom mene, nie je dôvodná. Zo Zmluvy o výkone správy majetku Mesta Košice č. XXXX/XXXX a jej Dodatku č. 1 jednoznačne vyplýva, že žalobkyňa vykonáva správu samostatne, vo vlastnom mene, na účet vlastníka, pričom rozsah jej oprávnenia zahŕňa aj podávanie žalôb o vypratanie bytu a zastupovanie vlastníka vo všetkých konaniach súvisiacich s vypratáním bytov patriacich vlastníkovi. Ide teda o zmluvné dojednanie, ktorým bola na správcu prenesená určitá časť výkonu vlastníckych práv - konkrétne právomoc nakladať s majetkom v rámci jeho správy a zabezpečovať jeho ochranu, vrátane realizácie právnych úkonov smerujúcich k zachovaniu vlastníckeho práva obce (napr. prostredníctvom vypratania neoprávnene užívaných bytov). Takto formulované postavenie správcu naplnia materiálne znaky aktívnej vecnej legitimácie v konaní o vypratanie bytu, pretože správca je nositeľom samostatného oprávnenia konať vo vlastnom mene, hoci na účet vlastníka. Rozhodujúce nie je, komu patrí vlastnícke právo k predmetnému bytu, ale či správca disponuje hmotnoprávnym oprávnením, z ktorého mu vyplýva právna možnosť uplatniť nárok pred súdom. Takéto oprávnenie je explicitne zakotvené v zmluve o výkone správy, ktorá správcovi priznáva oprávnenie konať vo vlastnom mene a na účet vlastníka v súdnych konaniach smerujúcich k ochrane spravovaného majetku. Tento záver korešponduje s uznesením najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/86/2017 z 30. mája 2018, podľa ktorého správca majetku obce je oprávnený konať pred súdmi v záležitostiach správy majetku bez potreby osobitného plnomocenstva. Uvedené rozhodnutie síce riešilo otázku zákonného zastúpenia, jeho právny záver má však širší význam, vyjadruje princíp, že správca ako subjekt poverený výkonom správy majetku obce, vystupuje pri ochrane tohto majetku ako samostatný nositeľ oprávnení vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy. Z uvedeného vyplýva, že žalobkyňa ako správca mestského majetku bola oprávnená podať žalobu o vypratanie bytu a zastupovať vlastníka v konaní pred súdom vo vlastnom mene, na účet vlastníka, a tým zabezpečiť výkon vlastníckych práv Mesta Košice v rozsahu zverenom zmluvou. Žalobkyňa teda disponuje aktívnou vecnou legitimáciou, keďže jej postavenie vyplýva priamo zo zmluvného poverenia a je v súlade s hmotnoprávnou úpravou správy majetku obcí podľa zákona č. 138/1991 Zb.

19. Dovolací súd na položenú otázku odpovedá nasledovne: Aktívna vecná legitimácia v konaní o vypratanie bytu môže existovať aj na strane správcu majetku, ktorý je na základe zmluvy o výkone správy majetku oprávnený konať vo vlastnom mene a na účet vlastníka. Žalobkyňa ako správca mestského majetku disponuje právom konať samostatne v súvislosti s ochranou vlastníckych práv mesta, vrátane podania žaloby o vypratanie bytu. Rozhodujúce nie je samotné vlastníctvo bytu, ale existencia hmotnoprávneho oprávnenia správcu konať vo vlastnom mene na účet vlastníka, čo zakladá aktívnu vecnú legitimáciu.

20. Na základe uvedeného dovolací súd konštatuje, že odvolací súd dospel k správnenému záveru a dovolanie žalovanej 2/ vo vzťahu k prvej dovolacej otázke nie je dôvodné.

21. V poradí druhú žalovaná 2/ formuluje právnu otázku „Či nie je potrebné žalobu o vypratanie bytu zamietnuť pre rozpor s dobrými mravmi, ak dlžná suma pre ktorú bola doručovaná výpoveď z nájmu bytu je v čase rozhodovania súdu v celom rozsahu zaplatená a žalovaní uhradili okrem dlžnej sumy aj poplatky z omeškania v rozsahu 25.000 eur.". Podľa názoru žalovanej 2/ správne riešenie dovolacej otázky spočíva v tom, že ak v čase rozhodovania súdu o vypratani bytu bola zo strany žalovaných uhradená dlžná istina, ako aj poplatky z omeškania, bolo potrebné žalobu o vypratanie bytu zamietnuť pre rozpor s dobrými mravmi. Mala za to, že postup, kedy žalobkyňa čaká s vymožením dlžnej sumy v exekučnom konaní dlhšiu dobu a na základe toho vznikne situácia, kedy väčšina príjmu dlžníkov je exekvovaná na neúmerne poplatky z omeškania a nemôže dochádzať k zaplateniu neuhradenej istiny za iné obdobie, vykazuje v konečnom dôsledku znaky konania v rozpore s dobrými mravmi. Ak žalobkyni uhradili žalovaní okrem dlžnej istiny aj poplatky z omeškania, bolo by v rozpore s dobrými mravmi požadovať od žalovaných, aby vypratali prenajímaný byt. Preto by v prejednávanej veci mal prevážiť záujem na ochrane základného práva žalovaných na obydlie a súkromie nad právom žalobkyne na ochranu jej vlastníckeho práva.

22. Vychádzajúc zo záväzného právneho názoru ústavného súdu povaha položenej otázky je právna, pretože kritizuje záver súdov o (ne)subsumovateľnosti ustálených skutkových okolností pod kategóriu dobrých mravov. Rešpektujúc uvedené, dovolací súd riešil právnu otázku „Má súd v konaní o vypratanie bytu posúdiť žalobu ako výkon práva v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nájomca po doručení výpovede z nájmu uhradil dlžnú istinu aj poplatky z omeškania?"

23. Podľa § 685 ods. 1 OZ nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

24. Podľa § 711 ods. 1 písm. d) OZ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

25. Podľa § 712 ods. 1 OZ bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

26. Podľa § 712a ods. 3 OZ ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

27. Podľa § 126 ods. 1 OZ má vlastníč právo domáhať sa ochrany proti neoprávnenému zasahovaniu do jeho vlastníckeho práva; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto ju neoprávnene zadržuje.

28. Podľa § 3 ods. 1 OZ ustanovuje, že výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

29. Súdna ochrana vlastníckeho práva tak k hnutelným, ako aj k nehnuteľným veciam je zakotvená v cit. ust. § 126 OZ ako ochrana vlastníka proti tomu, kto neoprávnene zasahuje do jeho vlastníckeho práva, najmä umožňuje domáhať sa vydania veci od toho, kto ju neprávom zadržuje (tzv. vindikačná žaloba). Základnou podmienkou úspechu vlastníckej žaloby je preukázanie vlastníckeho práva (aktívna legitímácia) a zároveň preukázanie, že sa vec neoprávnene nachádza vo faktickej moci inej osoby, než vlastníka. Vydanie veci u nehnuteľností tam, kde žalovaný do nej vniesol svoje veci, je modifikované na vypratanie.

30. Dobré mravy predstavujú súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré určujú, aké

správanie je v súlade s právnymi a etickými zásadami spoločnosti. Konanie v rozpore s dobrými mravmi nastáva, keď sice formálne postupujúci subjekt koná v medziach svojho práva, ale sleduje poškodenie druhého účastníka právneho vzťahu. Ustanovenie § 3 OZ má aplikačný a interpretačný význam; nevytvára nové práva ani povinnosti, ale umožňuje súdom vyvážiť výkon existujúceho práva s ochranou druhého účastníka právneho vzťahu.

31. Súd odoprie ochranu výkonu práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi, či už úplne alebo sčasti. Toto všeobecné pravidlo sa vzťahuje na výkon všetkých „súkromných“ práv a neexistuje žiadny zákonný dôvod, prečo by z neho bol vylúčený určitý druh vlastníckych žalôb.

32. Otázkami ochrany súkromia a obydlia, ochrany vlastníctva a výkonu tohto práva v súlade s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa zaoberal aj ústavný súd v náleze z 10. júla 2001 sp. zn. I. ÚS 13/00, v ktorom uvádza: „Ústavou Slovenskej republiky vytvorená ochrana práva na súkromie sa vnútorne diferencuje. Jednotlivými ustanoveniami sa zaručuje ochrana súkromia v rôznych životných situáciách. Do sféry ochrany súkromia patrí aj ochrana obydlia. Zásah do obydlia znemožňujúci ho užívať je spôsobilý zároveň zasiahnuť aj do súkromného a rodinného života jednotlivca. Podľa okolností konkrétnej veci sa ten istý zásah teda môže dotknúť tak práva na ochranu súkromia, ako aj práva na ochranu obydlia“.

32.1. Aj podľa čl. 19 ods. 2 ústavy, ktorý zaručuje právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromia a rodinného života, v spojení s čl. 1 a čl. 3 ods. 4 ústavy sa musia uplatniť obdobné zásady ako v prípade čl. 21 ods. 3 ústavy, pretože pod „neoprávneným zasahovaním“ treba rozumieť také zasahovanie, ktoré nemá základ v zákonnej úprave, nesleduje legitímny cieľ, nedbá na podstatu a zmysel obmedzovaného základného práva a slobody alebo nie je nevyhnutným a primeraným opatrením na dosiahnutie legitímneho cieľa. V prípade oboch článkov výsledok posúdenia vzťahu primeranosti medzi namietaným zásahom a sledovanými legitímnymi cieľmi bude závisieť od zistenia, či zásah spočíval na relevantných a dostatočných dôvodoch.

33. Právo vlastníť majetok, ktorý zaručuje aj právo ho užívať je zaručené v čl. 20 ústavy. V prípade žalôb o vypratanie bytu je pre posúdenie, či výkon určitého práva alebo povinnosti je či nie je v rozpore s dobrými mravmi, tak ako už bolo vyššie uvedené, je náležité posúdenie záujmu vlastníka uplatňujúceho ochranu svojho vlastníckeho práva (vo vzťahu k vypratávanej veci) a na druhej strane záujem vypratávaného subjektu, u ktorého sa môže za určitých okolností javiť jeho vypratanie za neprimerane tvrdé. Treba súhlasiť s názorom odvolacieho súdu a to aj v kontexte s judikatúrou ústavného súdu, či Európskeho súdu pre ľudské práva, že právo na obydlie je právom základným, no podľa názoru dovolacieho súdu jeho ochranu nemožno považovať za bezhraničnú, keď povinnosťou súdu je vychádzať z preukázaných skutočností rozhodných pre posúdenie danej veci (m. m. 4Cdo/53/2015).

34. Dovolací súd uvádza, že súd prvej inštancie rozhodol, že žalovaní sú povinní vypratať byt do 30 dní od zabezpečenia náhradného ubytovania, pričom pri rozhodovaní zohľadnil zásadu dobrých mravov podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, postupné uhrádzanie dlhov žalovanými a sociálnu situáciu žalovaného 1/ (nezamestnanosť a zdravotné problémy), a preto im priznal právo na bytovú náhradu vo forme náhradného ubytovania. Odvolací súd potvrdil, že námietka žalovanej 2/ o rozpore s dobrými mravmi neobstoí, keďže výpoveď z nájmu bola oprávnená podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, byt je užívaný bez právneho dôvodu a dodatočné zaplatenie dlhov a poplatkov zo strany žalovaných spravidla neobnovuje ich právo na užívanie bytu ani nezakladá výkon práva žalobkyne v rozpore s dobrými mravmi. Súd zároveň zdôraznil, že právo na obydlie je základným právom, ale nie neobmedzeným, a v konkrétnych okolnostiach prevažuje záujem vlastníka na ochrane majetku nad záujmom nájomcov, pričom pri posudzovaní dobrých mravov je vždy potrebné zvažovať obojstranný záujem vlastníka a nájomcu.

35. Žalobkyňa adresovala žalovaným výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, vyhotovenú dňa 11. novembra 2013, z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace. V čase doručenia výpovede mali žalovaní voči žalobkyňi dlžnú istinu vo výške 10.276,08 eura s príslušenstvom. Keďže žalovaní nenamietali

platnosť výpovede, nájomný pomer k predmetnému bytu sa skončil. Následne žalovaní svoj dlh postupne splácali, v čase rozhodovania súdu prvej inštancie aj odvolacieho súdu bola dlžná istina spolu s poplatkami z omeškania (v celkovej výške približne 25.000 eur) uhradená exekučným spôsobom. Žalovaní zároveň pravidelne uhrádzali bežné nájomné, žalovaný 1/ bol nezamestnaný a trpel zdravotnými ťažkosťami, žalovaná 2/ pracovala ako pokladníčka v obchodnom centre. Zo zistených okolností vyplýva, že žalovaní dlhodobo neplatili nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, a dodatočné zaplatenie dlhu po doručení výpovede nemalo vplyv na právne následky užívania bytu bez právneho dôvodu. Vlastník bytu trval na ich vypratání. Konajúce súdy boli názoru, že vyhovie žaloby bez bytovej náhrady by bolo v rozpore s dobrými mravmi, a preto primerane viazali vypratanie bytu na zabezpečenie náhradného ubytovania, čím zohľadnili sociálne a zdravotné okolnosti žalovaných a zároveň chránili vlastnícke právo žalobkyne.

36. Dovolací súd konštatuje, že dodatočná úhrada istiny a poplatkov počas konania o vypratání bytu spravidla neobnovuje právo na jeho užívanie. Pokiaľ žalobkyňa naďalej trvá na vypratání a súdy takejto požiadavky vyhovejú s tým, že uložená povinnosť je viazaná na zabezpečenie náhradného ubytovania a zohľadňuje okolnosti prípadu, nemožno takýto postup považovať za konanie v rozpore s dobrými mravmi. Inak povedané, samotná dodatočná úhrada istiny a poplatkov po doručení výpovede z nájmu bytu sama osebe nezakladá dôvod na posúdenie žaloby o vypratanie ako výkonu práva v rozpore s dobrými mravmi. Konajúce súdy primerane vyvážili záujem vlastníka na ochrane majetku a právo žalovaných na obydlie a sociálnu ochranu. Vypratanie bytu po zabezpečení náhradného ubytovania je oprávnené, odôvodnené a primerané. Práve priznaním náhradného ubytovania súdy zabezpečili, že výkon vlastníckeho práva žalobkyne neporušuje zásady dobrých mravov, a zároveň umožnili žalovaným primeranú ochranu ich práva na obydlie a súkromie.

36.1. Rozhodnutie odvolacieho súdu potvrdzuje, že právne predpisy a zásady dobrých mravov boli správne aplikované. Pri posudzovaní výkonu práva žalobkyne súdy v praktickom dôsledku uplatnili princípy proporcionality, hodnotiac primeranosť a nevyhnutnosť zásahu do práva žalovaných na obydlie vo vzťahu k legitímnemu cieľu ochrany vlastníckeho práva žalobkyne. Uloženie povinnosti vypratania bytu až po zabezpečení primeranej bytovej náhrady predstavuje primeraný a nevyhnutný zásah, ktorý rešpektuje právo žalovaných na obydlie a súkromie a zároveň umožňuje žalobkyni uplatniť jej vlastnícke právo. Takýto postup zohľadňuje všetky relevantné okolnosti prípadu, vrátane zákonných podmienok výpovede, skončenia nájomného vzťahu, dlhodobého neplatenia nájomného a sociálnych a zdravotných pomerov žalovaných. Vzhľadom na tieto okolnosti nie je dôvodné žalobu o vypratanie bytu zamietnuť, ako navrhovala žalovaná 2/.

36.2. Dovolací súd na položenú otázku odpovedá nasledovne: Žaloba o vypratanie bytu nie je v rozpore s dobrými mravmi, ani keď nájomca po doručení výpovede uhradil dlžnú istinu a poplatky z omeškania, pretože súdy viazali vypratanie bytu na zabezpečenie náhradného ubytovania, čím primerane vyvážili právo vlastníka na ochranu majetku a právo žalovaných na obydlie a súkromie v súlade s princípmi proporcionality.

37. S poukazom na uvedené rozsudok odvolacieho súdu je z hľadiska napadnutého právneho posúdenia preto správny a podané dovolanie nie je dôvodné, preto ho dovolací súd zamietol (§ 448 CSP).

38. Najvyšší súd, vychádzajúc z argumentácie žalovanej 2/, nezistil splnenie predpokladov pre odloženie vykonateľnosti resp. právoplatnosti napadnutého rozhodnutia v zmysle § 444 ods. 1 a 2 CSP; v súlade s ustálenou praxou tohto súdu o tom nevydal samostatné rozhodnutie (toto sa vydáva iba v prípade vyhovie návrhu, pozn.).

39. Žalobkyňa bola v dovolacom konaní v plnom rozsahu úspešná (§ 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP), preto jej dovolací súd priznal v súlade s § 262 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov dovolacieho konania s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia dovolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

40. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.